

Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se žádosti společnosti JRD Alfa s.r.o. zastoupené panem [REDACTED], jehož předmětem je podnět na rozšíření záměru, resp. aktualizace probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) Z2951. Aktualizace se týká pozemků parc. č. 890/2, 890/3, 890/4, 890/5, 890/10, 890/23, 890/32, 890/34, 890/63, 890/64, 890/65, 890/66 v k. ú. Malešice. Viz přílohu č. 1. Dotčené pozemky jsou ve vlastnictví několika subjektů:

Parc. č. 890/2, 890/3, 890/10, 890/64, 890/65, 890/66 v k. ú. Malešice - vlastník [REDACTED]

Parc. č. 890/32, 890/34, 890/63 v k. ú. Malešice - vlastník JRD Alfa s.r.o.

Parc. č. 890/4, 890/5 a 890/23 v k. ú. Malešice - vlastník [REDACTED]

KÚR a následně RMČ již v minulosti souhlasně projednaly aktualizaci této změny, a to dne 9. 8. 2023 a 5. 10. 2023 (usnesení RMČ číslo 0665/RMČ/2023), ve smyslu změny plochy s rozdílným způsobem využití LR (lesní porost) na plochu OB – F (čistě obytné), případně SV – D (všeobecně smíšené), dále ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy). Viz přílohu č. 1 a 2. Následně Komise územního rozvoje dne 13. 3. 2024 (usnesením č. KÚR/14/2/2024) vzala na vědomí informaci o podnětu na aktualizaci změny ÚP SÚ HMP č. Z2951 a navrhla, aby vzhledem k potenciálu území i koncepčnosti verze aktualizované změny ÚP SÚ HMP Z2951 ze dne 9. 8. 2023, byla opětovně otevřena diskuze se všemi dotčenými vlastníky. Cílem diskuse bylo vyjednání vzájemné dohody, např. i s podporou MČ Praha 10 coby moderátora diskuse usilujícího o kvalitní rozvoj lokality. Na základě tohoto návrhu proběhla jednání s dotčenými vlastníky za účasti žadatele i MČ Praha 10 v roli moderátora, ke shodě o funkčním využití všech dotčených pozemků s cílem kvalitního rozvoje lokality však nedošlo. Žadatel tedy znovu požádal o projednání aktualizace změny ÚP SÚ HMP ve smyslu materiálu projednaného v KÚR dne 13. 3. 2024. Viz přílohu č. 4.

Předkládaná aktualizace byla podána na podnět Odboru územního rozvoje MHMP a oproti výše uvedené aktualizaci schválené v roce 2023 upravuje průběh funkčních ploch a navrhuje překryvné značení ZP. Oproti původnímu návrhu změny ÚP SÚ HMP Z2951 spočívá v rozšíření řešeného území západním a severním směrem, kde se uplatní zejména plocha ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) a v návrhu překryvného značení plochy s rozdílným způsobem využití bez specifikace rozlohy a přesného umístění ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) v rámci plochy OB – F. Viz přílohu č. 5.

Dotčené pozemky se nachází v lokalitě Malešická stráň, jejich poloha je vymezena ze severu Malešickým lesem, z východu 1. etapou bytového souboru Eco city Malešice, z jihu ul. Malešická a ze západu sportovním areálem Hector. Aktualizací (první i aktuální) dotčené pozemky scelují zastavitelný pás pozemků podél ul. Malešická, přičemž zachovávají dostatečnou plochu zeleně zajišťující propojení dvou významných ploch městské zeleně - Malešického parku a Malešického lesa. V současné době jsou pozemky přiléhající k ul. Malešická užívány jako odstavná plocha pro automobily a jako skladiště. Pozemky sousedící s Malešickým lesem nejsou v současné době udržované, po obvodu jsou zarostlé náletovou zelení, severozápadní část je tvořena lesním porostem, centrální velkou plochu tvoří pouze uježděná zemina, která je patrně využívána k příležitostnému parkování. Viz přílohu č. 1 a 6.

Oproti již schválené aktualizaci změny aktuální návrh ruší středový pás plochy ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) a přesouvá jej na západní okraj řešeného území, tím se plochy SV - D (všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy D) a OB - F (čistě obytné s kódem míry využití plochy F) stanou celistvými, navíc je v ploše OB - F namísto pruhu plochy ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) navrženo překryvné značení ve formě plochy s rozdílným způsobem využití ZP bez specifikace rozlohy a přesného umístění v rámci jiné plochy. Viz přílohu č. 5.

Podkladem pro aktualizaci změny ÚP je návrh zástavby na předmětných funkčních plochách. Navrženo je 6 bytových domů o 6+1 NP, při ulici Malešická jsou navrženy dvě stavby, jedna o 4 NP a druhá polyfunkční stavba o 5+1 NP. Soubor staveb je protnut dvouřadou alejí (pro naplnění překryvného značení ZP) zajišťující pěší prostupnost ve směru jih – sever, dále je ve střední části souboru navrženo jezírko, altánek a amfiteátr. V severní části plochy ZP je navrženo komunitní pěstování, plocha zázemí pro dětské skupiny, dětské hřiště a workoutová plocha. Variantně je severní část řešených pozemků řešena jako plocha s rozdílným způsobem využití LR. Viz přílohu č. 5.

Stanovisko odboru – Kancelář hlavního architekta:

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) se předmětné pozemky nachází ve funkční ploše LR (lesní porosty) a zároveň jsou součástí celoměstského systému zeleně (CSZ). Dle probíhající změny ÚP SÚ HMP Z2951 se pozemky parc. č. 890/34, 890/63, 890/64, 890/66 nachází ve funkční ploše OB - D a pozemky parc. č. 890/3, 890/65 (není předloženou aktualizací měněno) ve funkční ploše SV - D. Viz přílohu č. 1.

Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) se pozemky nachází v zastavitelné obytné lokalitě „567 / Nové Malešice“ s modernistickou strukturou zástavby a v nezastavitelné rekreační lokalitě „880 / Malešická stráň“. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Ke stávajícímu návrhu Metropolitního plánu podala MČ Praha 10 zásadní připomínku, v níž požaduje vymežit zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím na základě probíhající změny platného územního plánu č. Z2951/00 tak, aby nebyla v kolizi s plochou změny ÚP SÚ HMP. Probíhající změna ÚP SÚ HMP č. Z2951/00 včetně poslední aktualizace je ze strany MČ Praha 10 odsouhlasena a podporována a s investorem projektu má MČ Praha 10 uzavřenou smlouvu o spolupráci. Podporovány jsou i další smysluplné aktualizace podkladů pro změnu ÚP SÚ HMP, které rozvíjí urbanistické hodnoty řešeného území a města jako celku.

Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) jsou předmětné pozemky součástí nestabilizovaného území bez jednoznačného vymezení struktury komunikací a veřejných prostorů. V rámci řešeného území je kladen důraz na propojení celoměstského významu v severojižním směru propojení kompaktního centra s přírodním prostředím pomocí rekreační cesty. Viz přílohu č. 1.

Cílem aktualizace je ucelení zastavitelného území, poskytnutí komfortních podmínek bydlení, optimalizace návrhu rozložení funkčních ploch dle metodiky ploch s rozdílným způsobem využití a zajištění propojení z Malešického parku na Malešickou stráň a dále na budoucí Jarovskou třídu lemovanou pásem zeleně. V aktualizovaném podkladu pro změnu ÚP SÚ HMP je možné realizovat propojení ploch veřejné zeleně logicky v návaznosti na trasu hlavní promenády Malešického parku, dále přechází do plochy ZP (parky, historické zahrady

a hřbitovy) a následně pozvolna do plochy ryze přírodního charakteru s funkčním využitím LR (lesní porosty). Zelený pás se stane příjemným místem setkávání.

Rozšíření plochy ZP na severním okraji řešeného území umožní oproti ploše LR umístění zahradní restaurace, nekrytých sportovních zařízení bez vybavenosti a obchodního zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m².

Při porovnání již schválené aktualizace Z2951 s nově navrženou verzí je patrná intenzifikace zástavby v řešeném území. Tento stav je dán jednak skutečností, že dochází k zmenšení šíře řešeného území, dále pak navýšením podlažnosti o 1 NP objektů v severozápadní části předmětné plochy. Tímto postupem se původně velkorysé severojižní parkové propojení stává defacto jednoduchým sídlištním prostupem oživeným centrálním městským veřejným prostorem. Ani na jednáních uskutečněných po jednání KÚR dne 13. 3. 2024, která proběhla za účasti žadatele a s podporou MČ Praha 10 coby moderátora, nebyla s vlastníkem pozemků v západní části řešeného území (Mgr. Bucková), o které se v západní části území jedná, nalezena společná dohoda. Pro realizaci záměru je tedy nezbytné změnu modifikovat.

Odbor – Kancelář hlavního architekta doporučila KÚR souhlasit s předloženou aktualizací změny ÚP SÚ HMP č. Z2951, která spočívá v rozšíření řešeného území západním a severním směrem, kde se uplatní zejména plocha ZP a v návrhu překryvného značení plocha s rozdílným způsobem využití bez specifikace rozlohy a přesného umístění ZP v rámci plochy OB – F.

KÚR RMČ na svém 17. jednání dne 26. 6. 2024 projednala Podnět na aktualizaci změny ÚP SÚ HMP č. Z2951 v k. ú. Malešice, pozemky parc. č. 890/2, 890/3, 890/4, 890/5, 890/10, 890/23, 890/32, 890/34, 890/63, 890/64, 890/65, 890/66 a přijala souhlasné stanovisko, viz přílohu č. 7:

KÚR souhlasí s předloženou aktualizací změny ÚP SÚ HMP č. Z2951, která spočívá v rozšíření řešeného území západním a severním směrem, kde se uplatní zejména plocha ZP a v návrhu překryvného značení plocha s rozdílným způsobem využití bez specifikace rozlohy a přesného umístění ZP v rámci plochy OB – F, viz příloha tohoto stanoviska.